

TRIBUNALE DI FERMO E.I.

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

CAUSA RGNR 40/2015

Il sottoscritto Ing. Calabrò Francesco nato a Porto San Giorgio (FM) il 28/12/1976, residente a Porto San Giorgio (FM) in Via A. Costa n°453, domiciliato professionalmente a Porto San Giorgio (FM) in Via Michelangelo Buonarroti n°89, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo con il n°A308, redige la presente consulenza tecnica di stima dei beni immobili del Sig. _____ e della Sig.ra _____, su incarico del Tribunale di Fermo Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Giudice Dott.ssa Giorgia Cecchini.

Premesso che:

- *in data 17/09/2021 veniva nominato quale esperto estimatore l'Ing. _____;*
- *a causa della mancata accettazione dell'incarico dell'Ing. _____, in data 08/03/2022, il sottoscritto riceveva l'incarico di redigere la consulenza tecnica estimativa immobiliare;*
- *in data 14/03/2022 ho effettuato giuramento;*
- *in data 25/01/2023 effettuavo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento;*
- *la validità delle certificazioni acquisite ed utilizzate ai fini della redazione delle perizie di stima deve intendersi riferita unicamente alla data della loro emissione come indicata in ogni singolo documento e non alla data del presente elaborato;*
- *le verifiche di regolarità edilizia ed urbanistica, così come di conformità dello stato dei luoghi, sono state effettuate con riferimento ai parametri urbanistico- edilizi indicati negli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie, presumendo la legittimità dei relativi titoli abilitativi, l'ottenimento delle eventuali autorizzazioni per specifiche materie e/o vincoli straordinari, la conformità degli impianti installati così come dei sistemi e/o materiali di coibentazione termica ed acustica, il cui accertamento richiederebbe indagini invasive, la corresponsione e/o delle opere previste da obblighi di natura contrattuale;*



- *il giudizio di stima dei beni immobili ha carattere di natura esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita dei beni che ne formano oggetto, in ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni del comparto immobiliare;*

Previa indagine di mercato del valore dei beni simili a quelli oggetto di stima, redatta sia verificando direttamente sul posto i valori di scambio nonostante in tale periodo sono estremamente limitati e sia consultando i valori pubblicati dagli enti di controllo del mercato immobiliare, **viene presentata una valutazione dello stato dei beni immobili e il loro valore allo stato attuale ricavato da un'oggettività del valore di mercato.**

QUESITI RIVOLTI AL CTU

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

- 1. In primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
- *oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*



Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

2. *In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

3. *In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

4. *Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

- a. *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se*



- necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- c. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- d. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- e. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- f. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39,



- oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;*
- g. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;*
- h. a verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente. Dovrà altresì indicare l’esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;*
- i. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- j. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l’esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita*



della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi

- k. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- l. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- m. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- n. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
- o. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari*



confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

5. *ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.*

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

QUESITO N. 1

Il creditore ha presentato certificazione notarile firmata dal Notaio _____, il primo atto di vendita risale al 1964 per atto a rogito del 16/02/1964 n. 840 del Registro Particolare a favore dei sig.ri _____ e _____. Tale atto risale pertanto a un periodo superiore a venti anni rispetto alla trascrizione di pignoramento.

Dalla visura ipocatastale effettuata sull'immobile pignorato, risultano presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 02/10/2008 - Registro Particolare 5865 Registro Generale 9360

Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 16655/6474 del 26/09/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 02/10/2008 - Registro Particolare 1988 Registro Generale 9361

Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 16656/6475 del 26/09/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 24/03/2015 - Registro Particolare 1525 Registro Generale 1995

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 373 del 04/03/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



QUESITO N.2

Nella certificazione notarile viene riportata il seguente storico catastale relativo la proprietà del bene:

- In origine l'immobile era intestato a _____ per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà, a loro pervenuto in virtù di compravendita per atto a rogito del 16/02/1964 trascritto a Fermo il 02/03/1964 al n. 840 del Registro Particolare
- Con atto di donazione a rogito del 02/12/1987 trascritto a Fermo il 10/12/1987 al n. 5187 del Registro Particolare i signori _____ donavano alla sig.ra _____ la nuda proprietà dell'immobile, riservandosi l'usufrutto
- Per effetto della morte di _____ in data 02/01/2000 con denuncia n. 2761.1/2008 in atti dal 18/04/2008 e della morte della sig.ra _____ in data 18/04/2008 con denuncia n. 2762.1/2008 in atti dal 18/04/2008, avveniva il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà, pertanto l'immobile apparteneva a _____ per la piena proprietà dell'intero quale bene personale
- In virtù di compravendita per atto a rogito trascritto a al n. 5865 del Registro Particolare del 02/10/2008, la proprietà passava dalla sig.ra _____ alla sig.ra _____ in regime di separazione dei beni e _____ per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà

Pertanto, l'immobile risulta attualmente intestato a _____ per la quota di 1/2 cadauno e che sullo stesso dal 24/03/1995 al 24/03/2015 gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 1988 del 02/10/2008 a favore di Banca Nazionale del Lavoro contro _____ per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà
- Pignoramento Immobiliare n. 1525 del 24/03/2015 a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa e contro _____ per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà

QUESITO N. 3

Il debitore _____, nato il _____ in _____, alla data del 15/03/2022 risulta di stato libero



La debitrice _____, nata il _____ in _____, risulta coniugata con _____ il _____

L'immobile è stato acquisito dalla sig.ra _____ per 1/2 in regime di separazione dei beni e dal sig. _____ per 1/2 (atto pubblico del 26/09/2008) attualmente proprietari del fabbricato.

QUESITO N. 4

Da una ricerca condotta presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno è possibile affermare che il bene immobile di proprietà del Sig. _____ è censito al Catasto Urbano come di seguito riportato:

- **Comune di Montegranaro - Foglio 18 Particella 258 Subalterno 3**

Categoria A/2 (abitazione di tipo civile) – classe 2 – consistenza 7 vani – Rendita catastale € 289,22 -
via Palestro 47

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Figura n°1 – Inquadramento territoriale



L'unità Immobiliare sopra descritta è ubicata nel comune di Montegranaro in via Palestro n. 47, nel centro storico del Comune. Il luogo è da tempo urbanizzato e caratterizzato da fabbricati a destinazione residenziale, privilegiato dai seguenti requisiti:

- situato nel centro storico;
- dotazione di tutte le infrastrutture primarie e secondarie;
- presenza di collegamento viario con le altre zone della città;

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A. in quanto il proprietario è un soggetto privato e l'ultimazione delle opere risale ad un tempo superiore di 5 anni, come si evince dalla Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di Notorietà relativa alla legge n.47/85 per lavori ultimati nel 1954 e pertanto antecedente all'anno 1976 ai fini del controllo urbanistico.

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta conforme al progetto depositato presso l'ufficio comunale di competenza.

Trattasi di unità immobiliare e non di appezzamento di terreno e pertanto non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica.

DESCRIZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

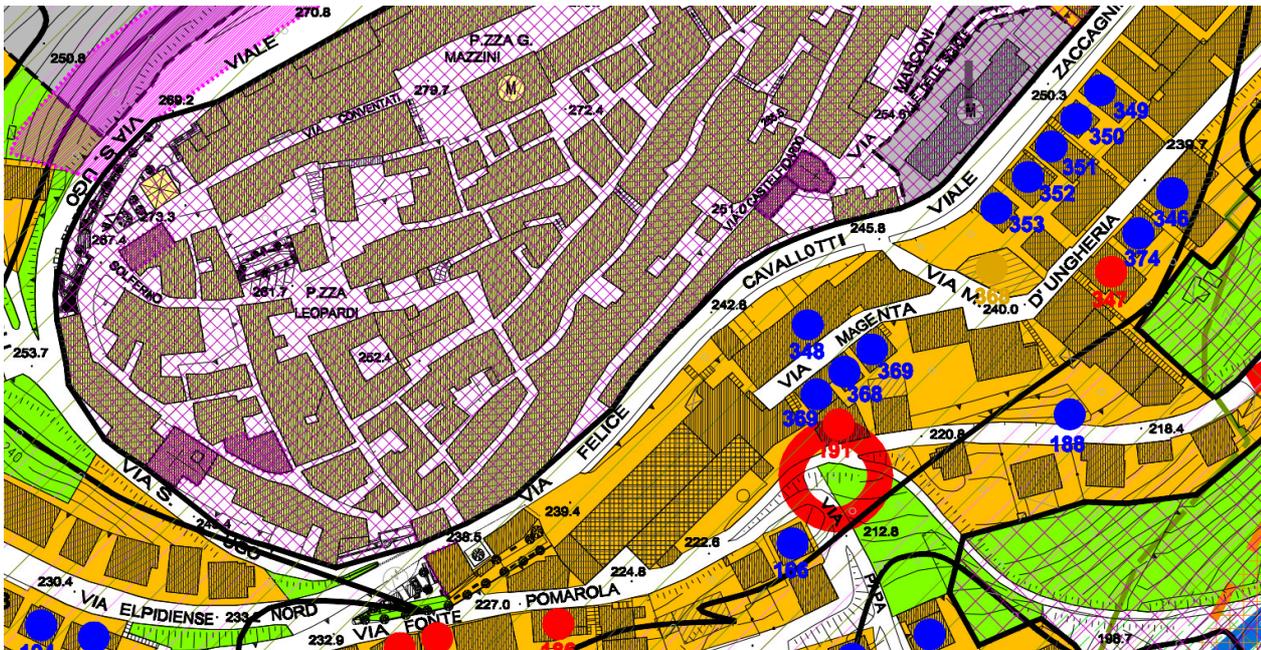


Figura n° 3 – Dettaglio mappa PRG - Elaborato 14/3

L'unità immobiliare è individuata urbanisticamente nel vigente P.R.G. del Comune di Montegrano nella zona A – *CENTRO STORICO* (Art. 37 delle NTA del PRG).

Urbanisticamente è stata reperita la seguente documentazione inerente le pratiche edilizie depositate presso gli uffici del Comune di Montegrano, inerente i lavori eseguiti all'immobile ed elencata in ordine cronologico:

- *Pratica di costruzione edile n. 19/54*
- *Nulla osta per esecuzione lavori edili 30/06/1954*
- *Concessione edilizia in sanatoria n.680 Registro Condoni del 06/08/1997: aumento di superficie, per esecuzione di loggiato coperto piano sottotetto; difformità estetiche, modifica vani finestra*
- *D.I.A. n.2009/248 del 18/05/2009 concernente lavori di ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo, opere interne, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione*
- *Pratica di abuso n. 2009/9148 - Ingiunzione a demolire opere edilizie abusive con ripristino dello stato preesistente (ARCHIVIATA)*

DESCRIZIONE DELLA ZONA D'UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

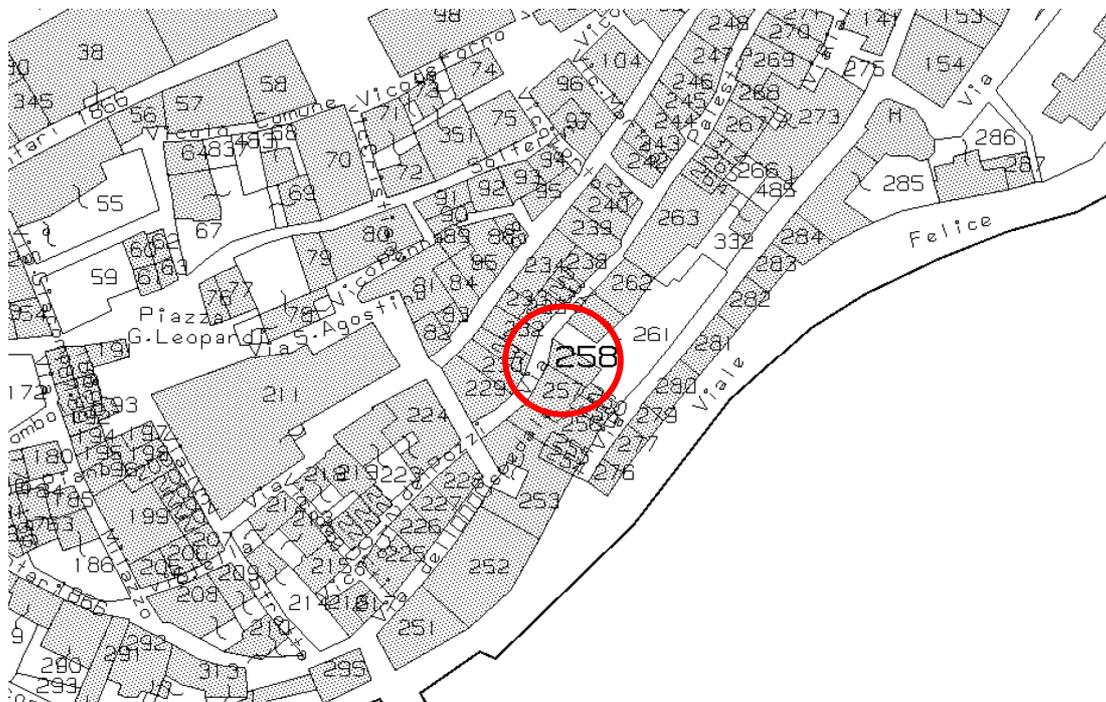


Figura n° 1 – Mappa catastale Foglio 18 (dettaglio)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Montegranaro in via Palestro 47, facente parte di un'area sita in zona agricola del medesimo Comune.



La zona presenta le seguenti caratteristiche:

- presenza opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- presenza di un collegamento viario con le altre zone della città;
- salubrità dell'aria e lontananza dal traffico.

Il coefficiente globale di zona, valutando la descrizione precedentemente esaminata è pari a 1.00.

DESCRIZIONE GENERALE DELL' IMMOBILE

Trattasi di un fabbricato cielo-terra ad uso residenziale suddivisa su tre piani, piano terra, primo e sotto strada.

La costruzione risale agli anni '50 ed è stato edificato in aderenza ad altri fabbricati.



Lo stesso ha una struttura portante in muratura con solai e copertura con orditura in legno con sovrastanti coppi.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

Per quanto sopra esposto e in relazione alle caratteristiche che lo descrivono, l'intero edificio ha in generale un normale stato conservativo, pertanto è possibile assegnare allo stesso un coefficiente pari a 0.80.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale per i piani terra e primo mentre a destinazione magazzino per il piano sottostrada; i piani sono collegati verticalmente da una scala interna.

L'unità immobiliare ha una superficie utile lorda per ogni piano di circa mq 90,00.

Piano sottostrada

I locali interni risultano intonacati e tinteggiati, non è presente pavimentazione a terra né massetto; sono presenti parti dell'impianto elettrico non ultimato. L'unità immobiliare necessita di opere di manutenzione ordinaria.

Piano terra

L'abitazione al piano terra presenta un discreto stato conservativo; le pareti risultano intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica; l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia, con produzione di acqua calda e gli elementi radianti sono in ghisa.

Internamente i locali presentano un discreto stato manutentivo.

Piano primo

La soffitta ed il portico al piano primo, presentano un cattivo stato conservativo tanto che vi sono infiltrazioni dal tetto.



Si precisa che internamente all'immobile ed in particolare nel piano sottostrada, sono stati realizzati divisori in difformità sia quanto autorizzato nelle pratiche edilizie sopra citate, sia alle planimetrie catastali.

Per la sanatoria delle opere abusive si stima un costo complessivo di € 3.000,00 oltre iva.

Non sono state effettuate verifiche specifiche né delle strutture portanti né degli impianti esistenti.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo del deposito che risulta discreto è, in base a quanto sopra descritto, pari a 0,65.

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire all'unità immobiliare si utilizza il metodo della stima comparativo di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti sul posto da un'indagine diretta e mediante la consultazione di informazioni reperite in rete nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio riferite al primo semestre dell'anno 2022. Il valore preso a riferimento riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino.

ⓘ Nel 1° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallegio e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MONTEGRANARO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E DINTORNI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1050 | 1400 | L | 3 | 4,1 | L |
| Abitazioni civili | NORMALE | 720 | 1000 | L | 2,1 | 2,9 | L |



Tali valori sono di seguito aumentati o diminuiti secondo dei coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene oggetto di stima che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo dell'unità oggetto di stima.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Per le unità immobiliari a destinazione residenziale, con uno stato conservativo normale, si desume che il prezzo medio di mercato è di circa € 900,00 al metro quadro. Tenuto conto dello stato conservativo e prendendo in considerazione i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro, abbiamo come coefficiente correttivo complessivo 0,52:

| | | |
|---------------------------------------|----------------------------|------|
| COEFFICIENTE DI ZONA | CARATTERISTICHE DI ZONA | 1 |
| COEFFICIENTE DEL FABBRICATO | CARATTERISTICHE GENERALI | 0,80 |
| COEFFICIENTE DELL' UNITA' IMMOBILIARE | CARATTERISTICHE FUNZIONALI | 0,65 |

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come riferimento per i locali produttivi il valore medio di € 900,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo nel paragrafo precedente possiamo dire che il valore unitario corretto al mq per l'unità oggetto di stima è di circa € 470,00.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Premesso che la misurazione della superficie residenziale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa a 180,00 mq.

Comune di Montegranaro,



| foglio 18, particella 258, sub 3 | | | |
|---|-------|----------------------------|-----------|
| LOTTO 1 | | | |
| | mq | Coefficiente correttivo | Sup. (mq) |
| Piano sottostrada | 90,00 | 0,5 | 45,00 |
| Piano terra | 90,00 | 1 | 90,00 |
| Piano primo | 90,00 | 0,5 | 45,00 |
| Superficie commerciale | | | 180,00 mq |

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra, si dichiara a conclusione della presente stima che l'unità immobiliari oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo complessivo di mercato la somma di circa € **81.600,00** (€ **84.600,00** – € **3000,00**), il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali di ognuno.

Il bene oggetto di pignoramento consiste in una singola unità immobiliare, pertanto non si ritiene realizzabile la divisione in più lotti.

Alla data del sopralluogo presso l'immobile, effettuato il 25/01/2023, si è constatato che l'immobile è ancora occupato dai proprietari.

ALLEGATI:

A. DOCUMENTI CATASTALI

- *A-1. Planimetria catastale;*
- *A-2. Estratto di mappa;*
- *A-3. Visura catastale*

B. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E PREGIUDIZIEVOLE

- *B-1. Ispezione Ipotecaria*
- *B-2. Nota di trascrizione del 02-10-2008*
- *B-3. Nota di iscrizione del 02-10-2008*
- *B-4. Nota di trascrizione del 24-03-2015*



C. FASCICOLO FOTOGRAFICO

D. CERTIFICATI MATRIMONIO E STATO CIVILE

- D-1.Stato civile EL MANIOUI
- D-2.Stato civile REBBAH

E. CERTIFICATI MATRIMONIO E STATO CIVILE

- E-1.Pratica condono nr. 680 del 1997
- E-2.DIA n. 248 del 2009
- E-3.Pratica di costruzione edile n. 19 del 1954

Distinti saluti

Porto San Giorgio li 01/02/2023

Dott. Ing. Calabrò Francesco

